

Confidences @-mobilières

JANVIER > MARS 2018

ÉDITORIAL

En 2018, poursuivons les innovations

Depuis quelques années, les changements dans nos métiers s'accroissent. Ce sont autant de défis que la Gérance de Passy veut relever en s'adaptant et en faisant évoluer ses outils informatiques et les moyens pour communiquer avec chacun d'entre vous.

En 2017, les factures d'immeuble sont devenues consultables via l'espace client pour tout membre de conseil syndical. Dès le début de 2018, la lettre « Confidences Immobilières » vous est désormais envoyée par Internet dans une démarche éco-responsable mais aussi pour en faciliter l'accès et la lecture.

Toujours attentive à mettre les biens qu'elle gère en conformité avec la nouvelle réglementation, la Gérance de Passy a procédé, au cours de cette année, à l'immatriculation de l'ensemble des immeubles qui lui sont confiés sur le Registre National de la Copropriété.

L'amélioration de nos services est aussi au cœur de nos préoccupations. Pour cette raison, un service contentieux a été créé pour assurer la sécurité financière et la trésorerie des syndicats.

Plus que jamais, nous serons à vos côtés en 2018. La Gérance de Passy et ses équipes vous souhaitent une très belle année.

Bernard MAUBERT

Pour la sécurité et le confort de votre logement

Le décret récent sur les critères du logement décent et l'arrivée de deux nouveaux diagnostics (installation gaz et électricité) pour la location sont matière à réflexion pour les propriétaires occupants : le logement dans lequel vous êtes installés depuis longtemps répond-il au même niveau de sécurité et de confort ?

Au fil des années, les appareils multimédia et électro-ménagers se sont multipliés, les prises sont surchargées, le tableau électrique devient obsolète, l'installation électrique se dégrade et augmente le risque d'incendie.

Côté gaz, la vérification annuelle de la chaudière individuelle est obligatoire, mais n'oubliez pas de contrôler régulièrement et de changer le flexible qui alimente la cuisinière.

L'état des joints autour des sanitaires ne fait pas (encore) l'objet d'un diagnostic, mais les dégâts des eaux sont les sinistres les plus fréquents dans la copropriété et finissent par coûter cher. Avant de vous absenter, mieux vaut faire réparer la chasse d'eau qui fuit un peu ou remplacer le joint de baignoire afin d'éviter que vos voisins ne soient inondés.

N'oubliez pas que l'assurance, obligatoire pour tout copropriétaire comme pour l'immeuble, prévoit souvent une franchise et ne couvrira pas l'intégralité des frais résultant d'un sinistre. Le meilleur moyen d'éviter ce genre de situation, et au final de contribuer à la maîtrise des charges, est d'entretenir régulièrement vos installations privatives. C'est aussi une question de confort et de sécurité.

Rappel sur la récupération des charges locatives

Les dépenses liées à l'utilisation du logement sont à la charge du locataire qui, le plus souvent, verse une provision chaque mois avec son loyer. Elles font alors l'objet d'une régularisation annuelle sur la base des montants réels et à l'appui de tous les justificatifs, un exercice de précision très encadré par la réglementation, que votre gestionnaire assure pour vous avec toute la rigueur nécessaire.

Afin qu'il dispose de tous les documents utiles, pensez à lui envoyer les documents de régularisation de charges qui vous ont été adressés par votre syndic si vous réglez directement les charges de copropriété ainsi que l'avis de taxes foncières qui permettra de récupérer la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour l'acquéreur : la fiche synthétique de la copropriété

Annoncée par la loi ALUR, la fiche synthétique de la copropriété permet une meilleure information des acquéreurs d'un logement en copropriété. Elle regroupe les données financières et techniques essentielles de la copropriété et de son bâti. Son contenu est défini par le décret du 21 décembre 2016.

Quel est le rôle de la fiche synthétique de copropriété ?

Comme son nom l'indique, elle fait une synthèse des caractéristiques et de l'organisation de la copropriété : qui est-elle, qui la gère, quels sont ses équipements, quelle est sa situation financière.

Chaque vendeur peut l'obtenir auprès de son syndic qui doit la lui remettre dans les quinze jours suivant sa demande.

La fiche synthétique de copropriété est obligatoirement remise par le vendeur au futur acquéreur avec le pré-état daté. Elle lui permet de se décider en toute connaissance de cause. Notons, qu'elle est aussi utile au vendeur pour informer les mentions obligatoires devant figurer sur les annonces immobilières.

Le contenu de la fiche synthétique de copropriété

Les informations portent sur six points précis de la copropriété : son identification (nom, adresse, immatriculation, etc), le nom et l'adresse du syndic, son organisation juridique, ses caractéristiques techniques (nombre de lots, de bâtiments, date de construction), ses équipements (type de chauffage, ascenseurs), ses caractéristiques financières (montants des charges courantes, des charges pour travaux, des dettes fournisseurs, des impayés, du fond travaux, etc).

Les petites copropriétés (moins de dix lots et budget prévisionnel inférieur à 15 000 €) ne sont pas tenues de fournir le nombre de copropriétaires débiteurs et le montant des impayés.

La fiche synthétique de copropriété est établie par le syndic qui doit la mettre à jour chaque année, dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Rappel : plusieurs moyens de paiement sont à votre disposition !

Le paiement en ligne SEPA

Votre espace client vous permet d'accéder au paiement 100 % en ligne sans frais : le prélèvement SEPA. Ce mode de paiement vous décharge de toute préoccupation matérielle : rien à poster, pas de risque d'oubli.

Auparavant, la mise en place d'un prélèvement bancaire nécessitait de remplir un formulaire et de le renvoyer à votre syndic. Aujourd'hui, il vous suffit de remplir et signer un mandat de prélèvement SEPA en ligne et votre compte sera débité automatiquement.

Cette nouvelle fonctionnalité est valable pour le prélèvement à la demande (prélèvement ponctuel) et le prélèvement à l'échéance (prélèvement récurrent) permettant de régler vos appels de fonds tous les trimestres.

Si vous ne voulez ou ne pouvez pas aller sur votre espace client mais que vous souhaitez tout de même bénéficier du prélèvement automatique, il vous suffit de nous envoyer un mail à l'adresse suivante : courriers@gerancedepassy.com, en nous indiquant vos coordonnées (nom, prénom, adresse, numéro de compte client) et nous joindre un RIB.

Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toutes précisions.

Le paiement par chèque

Vous pouvez toujours effectuer votre règlement par chèque en adressant ce dernier par voie postale à La Gérance de Passy, mais également directement au Centre de Traitement qui traite les chèques. L'envoi doit se faire à la date d'échéance indiquée sur vos appels de fonds de charges ou de travaux. Votre chèque doit être établi au nom de votre syndicat de copropriétaires (SDC + l'adresse de votre immeuble).

Le paiement par TIP

Si vous ne souhaitez pas envoyer de chèque, vous pouvez compléter et signer le TIP joint à vos appels de fonds et nous l'adresser. Attention, si vous utilisez ce moyen de paiement pour la première fois, pensez à y joindre un RIB pour qu'il soit enregistré définitivement.

Le paiement par virement

Le numéro de compte sur lequel effectuer le virement figure sur vos appels de fonds.

Modification des obligations du gardien d'immeuble en matière de réception des colis

Le développement de l'E-commerce a entraîné une forte augmentation des livraisons de colis de tous poids et de toutes tailles qui sont souvent remis contre signature. Les difficultés rencontrées par les gardiens d'immeuble ont conduit à modifier les règles en matière de réception des colis.

L'avenant numéro 94 de la CNN (convention collective des gardiens d'immeuble) limite les obligations du gardien. Qu'il s'agisse du service réduit (uniquement garde des colis), normal (distribution du courrier dans les boîtes aux lettres) ou porté (distribution du courrier chez les occupants), le gardien n'est pas tenu de prendre :

- Les courriers et/ou les colis remis contre signature
- Les colis de plus de 30 kg et/ou dont la somme des côtés (L + l + h) est supérieure à 200 cm.

